

Geo.Val. Esperti

Geometri Valutatori Esperti

Libera associazione dei professionisti iscritti all'Albo costituita nel 2000 per valorizzare il patrimonio di capacità e di esperienza dei Geometri nel campo estimativo attraverso opportune iniziative di formazione, promozioni di scambi culturali ed iniziative editoriali, anche di informazione per l'evoluzione della materia estimativa, sostenendo altresì strumenti di qualifica quali la certificazione accreditata (www.geoval.it).

Sede del corso:

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze
Via Spartaco Lavagnini 42 - Firenze

Segreteria organizzativa:

Fondazione dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze

Orario:

dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 17,00
per complessive 6 ore

Quota di partecipazione:

Soci Geo.Val. Esperti: €. 12,20 (IVA compresa)
Iscritto Collegio Provinciale di Firenze: €. 12,20 (IVA compresa)
Iscritti altri Collegi e Ordini: €. 36,60 (IVA compresa)

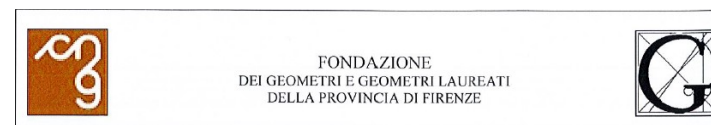
Iscrizione e info sui pagamenti disponibili tramite il Portale accessibile dal sito del Collegio

www.geometrifirenze.it/index.asp

Corso accreditato per il rilascio di 6 CFP



in collaborazione con



IL RATING DEGLI IMMOBILI

FIRENZE

13 GIUGNO 2018

Il contesto economico richiede **parametri valutativi sintetici** per specificare le caratteristiche di beni di investimento. Nel "real estate" sono nate **molte tipologie di rating**, ma poche ineriscono il valore dell'immobile.

Alla disamina dell'esistente si accompagnano spunti innovativi sulla corretta valutazione dei rischi nell'ottica di un **rating prospettico** finalizzato alle stime immobiliari.

TEMATICHE DELL'INCONTRO

> **TIPOLOGIE DI RATING**, suddivise per

- **oggetto** di analisi
- **caratteristiche** valutate
- **approccio e finalità**

> **ESEMPI CONCRETI** di

- rating **olistico** di **edificio**
- rating **finanziario** di **progetto**

> **RATING E MERCATO**

ricadute dei vari rating su **valori** e **potenzialità** immobiliari

> **INQUADRAMENTO E DIMENSIONAMENTO DEI RISCHI**

rischi immobiliari a breve, medio e lungo termine
incidenza dei rischi sui tassi finanziari
stima dei rischi, valutazione immobiliare, ottica cauzionale

> **VERSO IL FUTURO**

cosa deve inquadrare un rating?
un approccio prospettico e dinamico al rating
spunti per l'impostazione di un nuovo rating

Carlo Frittoli, laureato in Scienze Economiche e Commerciali, lavora dal 1982 nel settore immobiliare, al quale ha cercato di trasferire e adattare metodologie tratte dalle analisi economiche e finanziarie, dalle valutazioni aziendali, dal marketing strategico.

Specializzato nelle tecniche per **valutazioni immobiliari complesse**, ha partecipato a progetti di particolare rilevanza, come

- impostazione delle linee guida per le valutazioni propedeutiche alle aste di dismissione degli immobili pubblici
- creazione di modelli informatici per le stime immobiliari
- ideazione di sistemi per l'analisi dei rischi immobiliari
- tavoli di lavoro UNI sul settore edilizio/immobiliare

Ha focalizzato la propria attività sulle analisi inerenti operazioni di **sviluppo immobiliare**, dove ha costruito

- un modello di rating finanziario delle iniziative
- un sistema di analisi strategica del contesto competitivo

Dal 1994 si occupa anche di **formazione professionale**, maturando competenze specifiche nella didattica e nelle tecniche di comunicazione e animazione dell'aula. Ha tenuto relazioni in molti convegni tematici, anche presso grandi manifestazioni del settore (EIRE, SAIE, RIMI), talora sotto l'egida di enti significativi (Università, ANCE, Camere di Commercio, Sole 24 Ore)

PR.E.G.I.A.

Professionisti Economico/Giuridici per gli Immobili Aziendali

è un'associazione che inquadra in termini olistici le problematiche inerenti gli immobili nelle imprese, **mediante una visione strategica a 360°**. Promuove tra i professionisti un **approccio interdisciplinare** che coniughi competenze tecniche, economiche e giuridiche.

Corso professionale di estimo immobiliare

IL RATING DEGLI IMMOBILI

Modulo Unico

Finalità del corso

Il corso è destinato ai professionisti e tecnici valutatori e intende approfondire una tematica di grande attualità.

Il contesto economico contemporaneo necessita sempre più di parametri sintetici per esprimere, in termini rapidi ma esaurienti, informazioni qualitative su beni, prevalentemente di investimento. Ciò ha indotto la creazione di numerosi sistemi di rating afferenti il settore immobiliare, riferiti a singoli immobili, a progetti edilizi o a interi portafogli.

Durante l'incontro si illustrano le principali tipologie di rating immobiliare, distinguendo quelli che seguono un approccio puntuale e quelli che prediligono una visione olistica, pluritematica. Si analizza la struttura stessa dei modelli di rating, approfondendo le modalità di reperimento dei dati (input), le metodologie di loro elaborazione e le classificazioni dei possibili risultati (output). Percorrendo a ritroso il processo di creazione di un sistema di rating, si risale dallo stesso all'individuazione e al dimensionamento dei rischi immobiliari, cercando di comprendere le ricadute concrete di tali rischi sulla fruibilità e vendibilità dei beni, nonché sul loro valore.

La parte conclusiva intende proporre ai partecipanti spunti di riflessione anche individuale per stimolare un personale approfondimento di come la conoscenza delle varie tipologie di rischio possa incidere sulla valutazione immobiliare immediata, ma soprattutto prospettica: in tal senso, si forniscono indicazioni su come costruire un modello di correlazione fra livelli di rischiosità immobiliare e valore cauzionale.

Quest'ultimo obiettivo risponde ad esigenze del mercato oltremodo rilevanti e attuali. Nel mondo finanziario è infatti noto come l'insufficienza che ha spesso contraddistinto nel recente passato le garanzie immobiliari sia dovuta prevalentemente alla mancata impostazione di valutazioni a medio/lungo termine specialistiche e circostanziate. Di conseguenza, oggi proprio tale problematica sta alla base delle nuove strategie che, nel settore bancario, andranno a indirizzare le prossime metodologie estimative.

Abilità conseguite

I partecipanti giungeranno a conoscere le principali tipologie di rating, ma soprattutto a comprendere i rischi sottostanti tali classificazioni e le effettive ricadute sui valori immobiliari.

Inoltre, tramite il confronto tra livelli di rating, analisi del rischio e disamina dei tassi immobiliari e finanziari utilizzati nelle valutazioni da flussi di reddito, i partecipanti saranno in grado di costruirsi propri modelli di correlazione, ponderati specificamente per i singoli casi in oggetto, soprattutto nell'ottica di valutazioni prospettiche, finalizzate alla stima di valori cauzionali.

DETTAGLIO del CORSO		
Argomento	Contenuti	Durata minima (ore)
Il concetto di "rating" nel settore immobiliare	Finalità dei rating immobiliari Metodologie di impostazione e realizzazione La raccolta dei dati in ingresso Criteri di elaborazione Classificazione dei risultati	3
Panoramica dei più diffusi "rating" immobiliari	Distinzione per tipologie immobiliari analizzate (edifici, progetti, portafogli) Distinzione per caratteristiche esaminate Diverse tipologie di approccio (puntuale, olistica) Presentazione dei rating puntuali Rating olistici di natura tecnico/funzionale Tipi di rating e loro ricadute sul mercato immobiliare	
Rating finanziari specifici per il settore immobiliare	Rating finanziari riferiti a singoli edifici Rating finanziari riferiti a progetti immobiliari Indagini di mercato propedeutiche alla definizione di rating finanziari immobiliari Individuazione e dimensionamento dei rischi Interpretazione dei risultati	
Tipologie e livelli di rischio, cap rate e tassi di attualizzazione	Metodologie di costruzione dei tassi Il " <i>build-up approach</i> " e le sue singole componenti Traslazione dai premi statistici dei rischi aziendali alle componenti dei rischi immobiliari	3
Spunti per la costruzione di modelli di rating prospettici	Tipologie di rischi ed evoluzione dei valori immobiliari a medio e lungo termine Spunti per la costruzione di un modello di rating finalizzato alla determinazione di stime cauzionali specifiche	

RELATORE :

Dr CARLO FRITTOLI
Via Canevari, 26
16137 GENOVA
Tel. 0108622966
carlofri@libero.it

Dottore in Scienze Economiche, Commercialista
Perito Immobiliare C.C.I.A.A. Genova - n. 1952
Esperto in Valutazioni albo Tribunale di Genova
Segretario PR.E.G.I.A. Associazione, PProfessionisti Economico/Giuridici per Immobili Aziendali